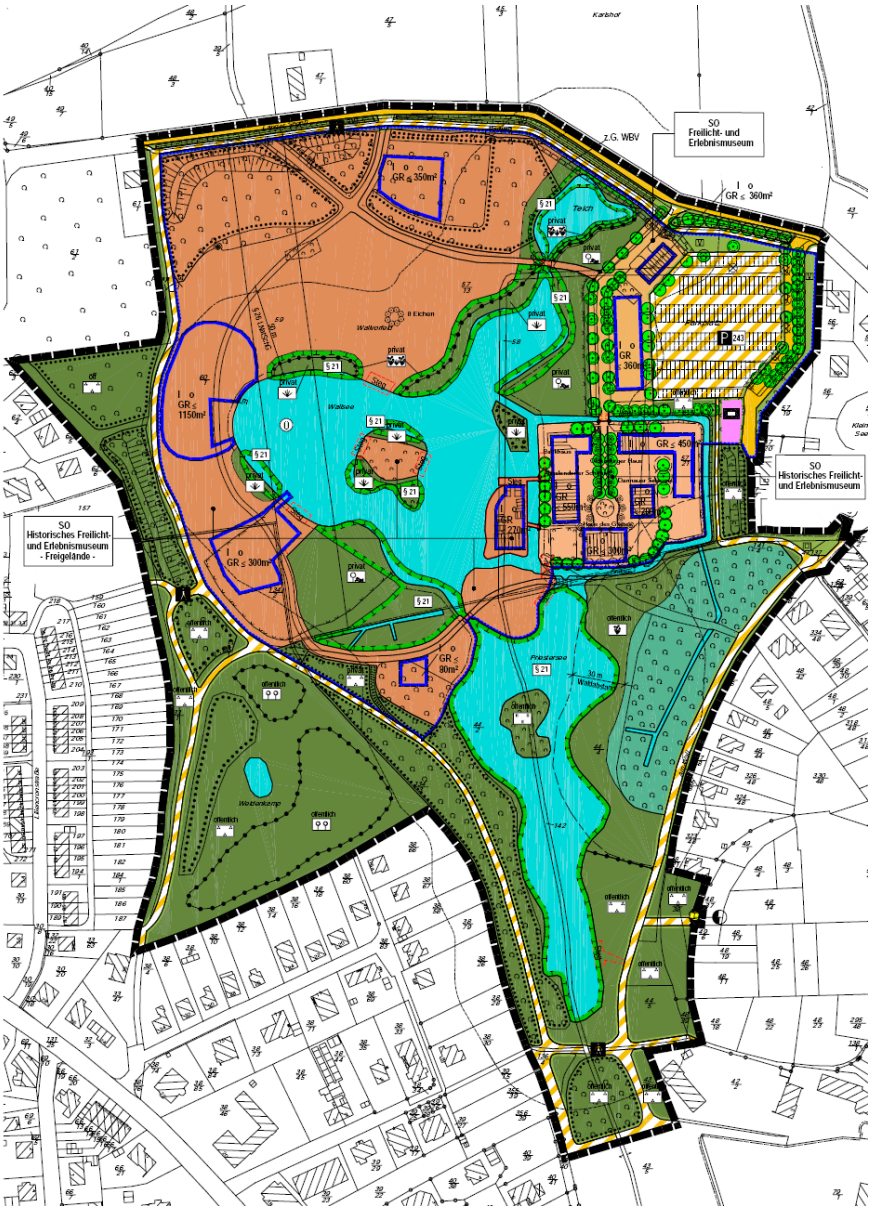


Stand: 19. Juli 2010

- Diese Erklärung entspricht der in Kraft gesetzten Fassung -

Bebauungsplan Nr. 43
der Stadt Oldenburg in Holstein

für das Gebiet südlich der Autobahn 1 und westlich der Kreisstraße 41, Museumshofgelände Prof.-Struve-Weg, Oldenburger Wall, Priesterwiese, östlich des Weidenkampes und der Liliencronstraße,

Zusammenfassende Erklärung

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse 4

II. Planungsziele 5

III. Berücksichtigung der Umweltbelange 6

IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan 7

V. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten 8

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist nach Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

I. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oldenburg in Holstein. Es ist im Nordwesten und im Norden von der Straße Langer Segen begrenzt. Dieser schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche bzw. eine Waldfläche an, die wiederum an die Autobahn 1 angrenzen. Östlich des Plangebietes verläuft die Burgtorstraße bzw. die Straße Am Wall. Beide Straßen dienen der Erschließung von Bebauung. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den „Oldenburger Burgwall". Im Süden stößt ein Sportplatz an das Plangebiet. Südlich davon befindet sich das Ortszentrum von Oldenburg i.H.. Im Südwesten und Westen schließen sich die Bebauungen des Weidekamps, der Straße An der Priesterwiese, der Liliencronstraße und der Straße Am Mittelsoll an.

Der bereits seit 2007 anzuwendende Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 ordnet Oldenburg in Holstein als „Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“ ein. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat dasselbe Ziel. Auch hier wird Oldenburg in Holstein unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum zuerkannt. Weiterhin wird auf die touristische Bedeutung der Region verwiesen, sowie auf das Erfordernis der Qualitäts- und Angebotsverbesserung.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, könnte der östliche Teil des Plangebietes in einem geplanten Wasserschutzgebiet liegen. Gemäß der Karte 2 durchquert das Plangebiet ein “Radfern- und Fernwanderweg“. Da dieser bereits jetzt durch einen kostenpflichtigen Museumsteil verläuft, ist diese Wegeführung unrealistisch. Im Übrigen verläuft ein separater Radweg an der Straße Langer Segen. Somit besteht ein noch kürzerer Anschluss zwischen den weiterführenden Radfern- und Fernwanderwegen.

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat im Jahre 1985 einen Rahmenplan für das Stadtgebiet beschlossen. Ein Rahmenplan ist ein Planwerk oberhalb der Ebene des Flächennutzungsplanes und gibt den Rahmen für eine Entwicklung vor. Die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb dieses Rahmens werden dann durch den Flächennutzungsplan weiter konkretisiert. Der Rahmenplan sieht für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches Grünflächen und einen Festplatz vor.

Die verbindliche 18. Flächennutzungsplan wurde am 07.05.2010, Az.: IV 643-512.111-55.33 (18.Ä), vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Sie steht im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der festgestellte Landschaftsplan kennzeichnet den nordöstlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz/Bedarfsparkplatz“. Weiterhin werden der Wallsee und der Priestersee als Wasserfläche dargestellt. Die restlichen Flächen gelten als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Somit weicht die Flächennutzungsplanänderung von den Vorgaben des Landschaftsplanes ab. Der Landschaftsplan ist daher in diesem Gebiet anzupassen, sobald ein entsprechendes Erfordernis vonseiten der Stadt gesehen wird.

Der bestehende Museumsbereich ist bereits erschlossen und bebaut. Änderungen, Ergänzungen und Neubebauungen sind somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu genehmigen. Die verbleibende Flä-

che ist weder erschlossen noch baulich geprägt. Zudem handelt es sich hier um keine typische Baulücke. Somit ist diese Fläche als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kommen nach Landesrecht geschützte Biotope nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vor. Biotopschutz genießen die Uferbereiche des Wallsees (mit Insel) und des Priestersees, der Graben um die Museumsinsel, Teilflächen der vernässten Freiflächen und die gehölzdominierten Bruch- und Sumpfwaldflächen am Priestersee. Die im Bebauungsplan dokumentierten Planabsichten können nur über eine Befreiung nach dem LNatSchG verwirklicht werden. Einen Antrag auf Inaussichtstellung hat die Stadt am 17.03.2009 beim Kreis Ostholstein gestellt. Diese wurde am 23.04.2009 mit entsprechenden Auflagen genehmigt.

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des 50 m-Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz). Um das Planungskonzept umsetzen zu können, ist hier ebenfalls ein Antrag zur Ausnahme nach § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erforderlich. Dieser wurde mit dem vorher genannten Antrag gleichzeitig gestellt und beschieden. Eine Detaillierung der zulässigen Abstandsflächen zum Gewässer erfolgt im Bebauungsplan Nr. 43.

Im Osten des Plangebietes liegt ein Wald. Zu diesem ist nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ein 30 m breiter Streifen von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Im SO-Gebiet „Historischen Freilicht- und Erlebnismuseum“ bestehen in diesem Bereich bereits Gebäude.

In der Planung ist das Vorkommen besonders geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Hier können eine Saatkrähenkolonie sowie Brutvögel in den Röhrichten von der Planung betroffen sein. Daher wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine entsprechende fachliche Begutachtung der Auswirkungen der Planung erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass keine Eingriffe in die bereits kartierten Biotope erfolgen. Zudem werden keine Lebensräume von Brutvögeln in den Röhrichten bzw. von Saatkrähen unwiederbringlich zerstört. Da die ufernahen Biotope und die Großbäume erhalten bleiben, sind keine Verstöße gegen § 42 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

II. Planungsziele

Der Oldenburger Wall ist eine 18 m hohe und mächtige Ringwallanlage. Er war über viele Jahrhunderte unter der Bezeichnung "Starigard" eine wichtige Siedlungsstätte und ein bedeutender Fürstensitz der Slawen. Von hier aus blickt man auf die umgebende Auenlandschaft, die mit dem "Oldenburger Graben", einem seit der slawischen Zeit fast vollständig verlandeten und trockengelegten Meeressund, in Verbindung stand. Heute ist dieser Wall eines der bedeutendsten archäologischen Denkmäler Schleswig-Holsteins.

Nordwestlich dieses Walls entstand das Oldenburger Wall-Museum. Es diente ursprünglich der Ausstellung der Funde, die bei den Ausgrabungen vom "Oldenburger Burgwall" gefunden worden sind. Mit der Zeit entwickelte es sich jedoch zu einem überregionalen Spezialmuseum für die Zeit nach der großen germanischen Völkerwanderung. Es zeigt die Geschichte von fast 6 Jahrhunderten des nordeuropäischen Raumes auf. Hier stießen die Kulturen und Interessen der diesen Raum prägenden Völker vom 7. bis ins 13. Jahrhundert in immerwährenden Auseinandersetzungen aufeinander. Wie die Ausgrabungen ergeben haben, war Oldenburg in dieser Zeit nicht nur der westlichste Fürstensitz der Slawen, sondern auch eine Handels- und Hafenstadt von weitreichender Bedeutung. Aufgrund seiner Lage und seiner unmittelbaren Nähe zu dem historisch so bedeutsamen Ringwall konnte sich das Wallmuseum zu einer Attraktion in Norddeutschland entwickeln.

Seine geschichtliche Bedeutung soll zukünftig einer breiteren Zielgruppe nahe gebracht werden. Angedacht ist die Entwicklung dieser Anlage zu einem „lebendigen Freilichtmuseum" verbunden mit einer modernen erlebnis-pädagogischen Akzentuierung. Dazu ist die Erweiterung des Museums nach Westen erforderlich. Hier befindet sich eine städtische Grünzone, die als Parkanlage der Öffentlichkeit dient. Diese Freifläche ist in der Vergangenheit durch die Öffnung des Grabens bzw. die Anlage zweier Seen sowie durch die Eingrünung mit kompakten Anpflanzungen aufgewertet worden. Diese Strukturen sollen auch zukünftig beibehalten und mit den Zielen des Museums verzahnt werden.

Mit der Erhöhung der Attraktivität des Museums verbessert sich das kulturelle Angebot für die Bewohner und Gäste der Region. Dieses wirkt sich positiv auf die Qualität der Urlaubsregion Ostholstein und somit auch auf die touristische Bedeutung von Oldenburg in Holstein direkt aus. Weiterhin werden innerstädtische Grünstrukturen verbindlich gesichert.

Das Projekt soll in seinen Grundstrukturen als Förderprojekt des Landes Schleswig-Holstein entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen jedoch eine darüber hinausgehende Erweiterung. Diese Entwicklungsfreiräume sind erforderlich, damit sich das Museum auch über den Förderungszeitraum hinaus eigenständig, ziel- und bedarfsgerecht weiterentwickeln kann.

Insgesamt wird aus Sicht der Stadt Oldenburg in Holstein ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in Ziffer 4.4 und 7 der Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet.

Für den Bebauungsplan Nr. 43 wurde von der Stadt Oldenburg i. H. festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als selbstständigen Bestandteilen der Begründung beschreibt. Die Umweltprüfung dient der Darstellung der voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst. Danach soll das Oldenburger Wall-Museum soll zu einem „lebendigen Freilichtmuseum" entwickelt werden. Als Erweiterungsfläche ist das bislang als innerstädtische Grünfläche genutzte Areal westlich des Wallsees vorgesehen. In das Plangebiet einbezogen ist ebenfalls der südlich angrenzende Priestersee, der Bestandteil eines Naturerlebnisbereiches werden soll.

Der Ausgleich wird im Plangebiet und auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Plangebietes vollständig erbracht.

Die vergleichenden Betrachtungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei der „Durchführung der Planung“ bzw., Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegen, dass die Neuordnung der Plangebiete für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Plangebiete landschaftlich verträglich sind. Bei einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sich der Umweltzustände in den Geltungsbereichen in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ verschlechtern, weil unversiegelte Flächen versiegelt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zu erwarten, dass das Museum keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat und somit auch die langfristige Sicherung des Museums wären nicht gegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung keine Risiken bestehen, die über die bestehenden Risiken hinausgehen.

IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Kreis Ostholstein - vom 03.06.2009 und 09.06.2009

- Ein Überschwemmungsgebiet ist festzusetzen. → Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass die Flächen tiefer als 3 m über Normalnull gekennzeichnet werden, denn hier handelt es sich nicht um ein festgestellt Überschwemmungsgebiet, sondern um ein von Starkregen gefährdetes Gebiet.
- Die überbaubaren Flächen innerhalb der bisherigen Grünfläche sind stärker einzuengen. → Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
- Der Ausgleich ist festzusetzen → Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
- Zur Gasstätte und zur Dannauer Scheune ist ein 30 m Waldabstand einzuhalten. → Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass eine Inaussichtstellung zur Waldbeseitigung eingeholt wurde und gleichzeitig an anderer Stelle ein Waldersatz festgesetzt wurde. Somit können die Abstände eingehalten werden.
- Der Wallfuß ist frei von Bepflanzungen zu lassen. → Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
- Aus denkmalpflegerischer Sicht führen die Trafostation und die Zuwegung zu einer planungsrechtlich abgesicherten dauerhaften Beeinträchtigung des Denkmals. → Hier handelt es sich um eine Bestandssicherung. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Wasser- und Bodenverband Oldenburg - vom 17.04.2010

- Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich von dem Verbandsgewässer 1.47.11 tangiert und im weiteren Verlauf kreuzt dieses Gewässer den Parkplatzbereich. Es ist darauf zu achten, dass die satzungsgemäßen Bestimmungen eingehalten werden. → Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass die Leitungsrechte in den Bereichen festgesetzt werden, die nicht als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Kurt Hammer - vom 07.04.2007 und vom 03.10.2007

- Es wird dringend von einer derartigen „Übergangslösung“ für Reisemobile auf dem Parkplatz abgeraten (nichts hält so lange wie ein Provisorium), da hier schon schriftliche Beschwerden vorliegen, die deutlich auf ein längeres Campieren, Lärmbelästigung der Anlieger und unzureichende sanitäre Verhältnisse hinweisen. → Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass kein separater Reisemobilplatz festgesetzt wird.
- Mit Erhöhung der Emissionen können sich auch die Ergebnisse der Lärmschutzberechnung ändern, so dass der bisherige Lärmschutzwall (bisher 1,5 m) nicht mehr ausreichend ist. Einlassungen hierüber konnten dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan nicht entnommen werden; wurde eine Neuberechnung vorgenommen? → Die Berechnungen erfolgten neu und zwar auf Basis der zu erwartenden Besucherzahlen. Danach sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

V. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In Anbetracht der Tatsache, dass es bei dieser Bauleitplanung um die Sicherstellung und das Ermöglichen von Entwicklungen und Erweiterungen einer bereits bestehenden Anlage an einem festen Standort geht, verbietet sich die grundsätzliche Prüfung von Standortalternativen.

Siegel

-Unterschrift-
Oldenburg i. H., 20.07.2010 (Volker Lohrt)
1. Stv. Bürgermeister

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 19.07.2010 (GT)